

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 81/2021/DS-PT

Ngày 07/6/2021

“V/v: "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huòn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Lê Thị Thanh Huyền

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân là Thư ký Tòa án

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 07/6/2021, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2021/TLPT-DS ngày 02/3/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2021/QĐXXPT-DS ngày 29/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2021/QĐ-PT ngày 21/5/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang T và bà Huỳnh Thị P - Có mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tô Tiến D - Có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/11/2016)

Địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M - Có mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Quốc V và ông Huỳnh Quốc C - Vắng mặt; ông Huỳnh Quốc Th- có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/10/2016 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Quang T và Huỳnh Thị P trình bày: Năm 2000, vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M vay 40 chỉ vàng 97%,

thời hạn vay 01 năm; đến hạn trả nợ, ông Đ và bà M đã trả cho vợ chồng ông, bà 10 chỉ vàng, còn nợ 30 chỉ vàng; Ngày 24/10/2009, vợ chồng ông Đ, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà 350m² đất (có chiều ngang 07m giáp đường đi, chiều dài 50m), Tộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.010m² thôn B, xã E, C, tỉnh Đắk Lắk; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị M vào ngày 15/3/2006; Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000đ; Trên đất có căn nhà cấp bốn; Các bên thỏa thuận 30 chỉ vàng, mà vợ chồng ông Đ, bà M còn nợ ông, bà trị giá 80.000.000đ, được khấu trừ vào khoản tiền ông, bà phải trả cho ông Đ, bà M nhận chuyển nhượng đất; Vợ chồng ông, bà đặt cọc cho cho ông Đ, bà M 20.000.000đ, tổng cộng 100.000.000đ; Số tiền còn lại 100.000.000đ, sau khi ông Đ, bà M làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông bà, thì vợ chồng ông, bà sẽ thanh toán đủ tiền.

Sau khi đo đạc thực địa, thì diện tích đất nêu trên có chiều ngang giáp đường đi là 6,8m; Ngày 16/3/2010, các bên làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 340m², vợ chồng ông bà đưa thêm cho ông Đ, bà M 50.000.000đ; Từ năm 2010 Đ nay, vợ chồng ông Đ, bà M không làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông bà diện tích đất nêu trên. Vì vậy, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Đ, bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được các bên ký kết vào ngày 16/3/2010, là làm thủ tục tách thửa, sang tên và chuyển giao cho vợ chồng ông bà diện tích đất nêu trên, cùng với căn nhà trên đất.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M trình bày: Ngày 24/10/2009, vợ chồng ông, bà viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P 350m² đất (có chiều ngang 07m giáp đường đi, chiều dài 50m), thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.010m² tại thôn B, xã E, C, tỉnh Đắk Lắk, đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, các bên chưa thỏa Tận trị giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Vợ chồng ông T, bà P đã đặt cọc đã đặt cọc cho ông bà 20.000.000đ.

Sau khi đo đạc thực địa, thì diện tích đất nêu trên có chiều ngang giáp đường đi là 6,8m; Ngày 16/3/2010, vợ chồng ông, bà viết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 340m², ông T và bà P đưa thêm cho ông bà tiền đặt cọc 30.000.000đ nhưng các bên chưa thỏa thuận trị giá chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất; Việc ông T, bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông, bà đồng ý với điều kiện trị giá là 90.000.000đ/mét chiều ngang tính theo mặt đường và tài sản gắn liền với đất là 100.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Quốc V, ông Huỳnh Quốc C, ông Huỳnh Quốc Th trình bày: Các ông là con ruột ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M; Quyền sử dụng đất, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.010m² tại thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, là tài sản chung của hộ gia đình; Việc bố, mẹ các ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông

T, bà P 350m² đất, thuộc thửa đất nêu trên, các ông hoàn toàn không biết; Các ông không đồng ý chuyển nhượng 350m² đất cho ông T và bà P.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của TAND huyện huyện Cư M'gar đã áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 BLTTDS; Điều 109, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 689, Điều 697 BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T và bà Huỳnh Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu Đ và bà Huỳnh Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, đối với diện tích đất 340m² là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 13/01/2021, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị P có đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 16/3/2010 giữa vợ chồng, bà và vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M, đối với diện tích đất 340m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu nhưng lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà, không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị P, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.010m² tại thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, là tài sản chung của hộ gia đình bà Huỳnh Thị M, trong đó có các con của bà M là Huỳnh Quốc V, Huỳnh Quốc C và Huỳnh Quốc Th; Ngày 16/3/2010, vợ chồng ông Đ, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P 340m² đất, thuộc thửa đất số 73 nhưng không được đồng ý của ông V, ông C và ông Th là trái với quy định của pháp luật, vi phạm điều 109 BLDS năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vô hiệu là có căn cứ nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu, không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, là giải quyết vụ án chưa triệt để, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đơn là bà Huỳnh Thị P, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ

vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.010m² tại thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị M vào ngày 15/3/2006; Đây là tài sản chung của hộ gia đình bà M, trong đó có các con của bà M là Huỳnh Quốc V, Huỳnh Quốc C và Huỳnh Quốc Th; Việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình, phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý, được quy định tại khoản 2 Điều 109 BLDS năm 2005; Ngày 16/3/2010, vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Huỳnh Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quang T, bà Huỳnh Thị P 340m² đất thuộc thửa đất nêu, trên, trị giá 200.000.000đ, mà không được sự đồng ý của ông V, ông C và ông Th là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm điều 109 BLDS năm 2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký kết, không được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức của hợp đồng, được quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005; Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà P đã thanh toán cho ông Đ và bà M 70.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông Đ, bà M chưa chuyển giao đất cho ông T, bà P. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, là có căn cứ nhưng lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, là trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, ông T và bà P căn cứ vào hợp đồng để khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án phải căn cứ các quy định của pháp luật để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng; Nếu hợp đồng có hiệu lực, thì buộc các bên thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng; Nếu hợp đồng vô hiệu, thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, cần huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nên bà Huỳnh Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 60/2010/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0016611 ngày 21/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Huòn